

Fiscoloog

Kosteloze verkrijging bij einde opstalrecht als voordeel van alle aard

Auteur(s): Stefaan Van Crombrugge

Editie: 1468 p. 5

Publicatiedatum: 16 maart 2016

Rechtbank/Hof: Rb. Brugge

Datum van uitspraak: 02 december 2015

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 32

Kosteloze verkrijging bij einde opstalrecht als voordeel van alle aard

Wanneer een bedrijfsleider aan zijn vennootschap een recht van opstal toekent op zijn grond en bedingt dat hij op het einde van dat recht zonder vergoeding eigenaar zal worden van de opgerichte gebouwen, gaat de fiscus er in alle regel van uit dat het voordeel bestaande in de kosteloze verkrijging van de gebouwen, voor deze bedrijfsleider een belastbaar voordeel van alle aard uitmaakt (Parl. Vr. nr. 238 van 18 maart 1985, gesteld door senator VAN HERCK, *Bull.Bel.* 1986, 352; zie over dat alles : S. VAN CROMBRUGGE, "De fiscale aspecten van de rechten van erfpacht en opstal", in *Het zakenrecht : absoluut niet een rustig bezit*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 394-400). In een recente zaak bevestigt de rechtbank van eerste aanleg van West-Vlaanderen, afdeling Brugge, weer de gegrondheid van deze zienswijze (vonnis van 2 december 2015, nog niet gepubliceerd).

Een echtpaar heeft op 20 juni 1985 voor 25 jaar, nl. tot 31 december 2009, een opstalrecht toegekend aan een vennootschap op een stuk grond dat eigendom is van één van de echtgenoten. De vennootschap is een jaarlijkse canon verschuldigd van 12.000 BEF. Er werd bedongen dat de vennootschap op haar kosten een gebouw zou oprichten en dat dit gebouw bij het verstrijken van het opstalrecht zonder vergoeding eigendom zou worden van de opstalgevers. Op het ogenblik van de toekenning van het opstalrecht (1985) was de eigenares van de grond bedrijfsleider van de vennootschap. Op het ogenblik van het verstrijken van het opstalrecht (31 december 2009) zijn beide echtgenoten bedrijfsleiders van de vennootschap. De fiscus beschouwt deze kosteloze verkrijging als een belastbaar voordeel van alle aard voor het aanslagjaar 2011.

* De belastingplichtigen roepen in de eerste plaats het verval van het aanslagrecht in : voor zover er al sprake kan zijn van een belastbaar voordeel, zijn zij van mening dat het had moeten worden belast in het jaar waarin de opstalovereenkomst werd gesloten, d.w.z. 1985. De rechtbank wijst dat af : het is pas bij het eindigen van het opstalrecht dat de belastingplichtige in de eigendom van de gebouwen zijn getreden (art. 6 Opstalwet van 10 januari 1824 en art. 555 BW).

* Om dan ten gronde te beoordelen of de kosteloze verkrijging van de gebouwen bij het verstrijken van het recht van opstal een belastbaar voordeel van alle aard uitmaakt, moet naar de mening van de rechtbank rekening worden gehouden met alle aspecten van de opstalovereenkomst.

- De bepaling van artikel 6 van de Opstalwet, dat de opstalhouder bij het einde van het opstalrecht, recht heeft op een vergoeding, is slechts suppletief recht.

- De belastingplichtigen zijn op 31 december 2009 eigenaars geworden van de opgerichte gebouwen door natrekking. Het is deze datum die in aanmerking moet worden genomen om na te gaan of de kosteloze toekenning van de opstallen het gevolg is van een eventuele functie als bedrijfsleider van de verkrijgers, en niet het ogenblik waarop de beslissing tot kosteloze overdracht werd genomen.

- De fiscus betwist niet dat de duurtijd van het opstalrecht (25 jaar) als normaal kan worden beschouwd.

- Het is ondenkbaar dat de opstalhouder bereid zou zijn geweest identiek dezelfde overeenkomst te sluiten met een derde en deze buitenstaander aldus bij het einde van de opstalovereenkomst volledig kosteloos de eigendom zou verstrekken van de gebouwen.

- De gratis overdracht van de gebouwen op het einde van het opstalcontract kan ook niet gezien worden als een compensatie voor gederfde inkomsten, gelet op het feit dat de vennootschap jaarlijks een canon betaalde, die als een normale vergoeding kon worden beschouwd voor een perceel braakliggende grond.

De rechtbank besluit dan ook dat het voordeel is toegekend naar aanleiding van de beroepswerkzaamheid. Zij verwerpt ten slotte nog de stelling van de belastingplichtigen dat van de waarde van de opstallen, die het belastbaar voordeel bepaalt, een marktconforme vergoeding voor het toegestane recht van opstal in aftrek moet worden gebracht. Die stelling slaat inderdaad nergens op.

Dit vonnis laat zich perfect inschrijven in de rechtspraak die het bestaan van het oorzakelijk verband tussen voordelen van alle aard en de uitoefening van de beroepswerkzaamheid heel gemakkelijk voor bewezen houdt. Meestal komen de rechtbanken en hoven niet veel verder dan te stellen dat het voordeel zonder de beroepswerkzaamheid van de begunstigde ondenkbaar zou zijn. Dat vindt men in dit vonnis letterlijk terug.

Eén aspect van het vonnis lijkt ons eigenaardig, nl. dat de belastbaarheid verbonden werd aan het aanslagjaar 2011. Wij zouden eerder het aanslagjaar 2010 hebben verwacht, want de eigendomsverkrijging heeft plaatsgevonden op 31 december 2009. Maar misschien wordt dit verklaard door bijzondere modaliteiten van toekenning van het voordeel, die in het vonnis niet gepreciseerd zijn.